

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Haagstraat 12” te Made

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Haagstraat 12” te Made

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.1bp11haagstraat12-vg01

d.d. : 09 - 09 - 2013

Auteur: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status: vastgesteld

Toelichting

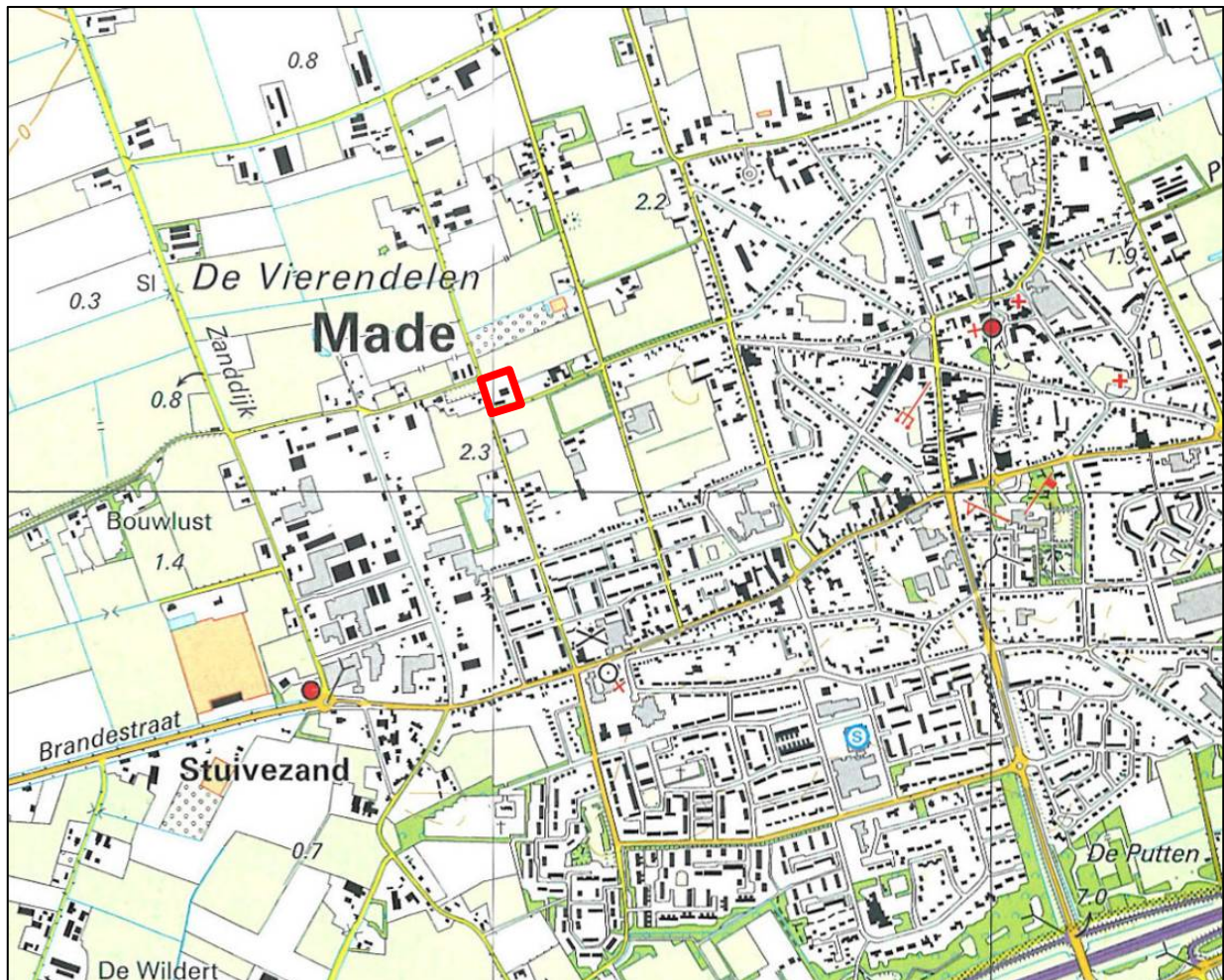
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ligging en gebruik van het plangebied	5
2.2	Het plangebied in een groter verband	6
2.3	Haagstraat	6
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Nationaal beleid	9
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	PLANBESCHRIJVING	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Bebouwing	18
4.3	Inrichting terrein	18
4.4	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	18
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem	21
5.3	Waterhuishouding	22
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	23
5.5	Flora en fauna	26
5.6	Wegverkeerslawaaï	27
5.7	Bedrijven en milieuhinder	27
5.8	Externe veiligheid	28
5.9	Kabels en leidingen	30
5.10	Luchtkwaliteit	30
5.11	Verkeer	31
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	33
7	JURIDISCHE ASPECTEN	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Plansystematiek	35
7.3	Bestemmingsplanregels	35
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
8.1	Inleiding	37
8.2	Overleg	37
8.3	Zienswijzen	37

Bijlage 1: *Verkennd bodemonderzoek*, Econsultancy, 2011

Bijlage 2: *Watertoets*, Econsultancy, 2011

Bijlage 3: *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek*, Econsultancy, 2011



Uitsnede uit de topografische kaart. Het plangebied is omkaderd met een rode lijn. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Haagstraat 12 te Made zijn één woning en een loods gevestigd. De loods wordt gebruikt als opslagruimte voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, voornamelijk opslag als voorraad voor elders gevestigde winkels. De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de loods te slopen en op het terrein vier nieuwe woningen te realiseren.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Drimmelen heeft op 2 juni 2008 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot het bouwen van vier nieuwe woningen op deze locatie, mits deze woningen voldoen aan een aantal nader aangegeven randvoorwaarden. Zij stelt de initiatiefnemer in de gelegenheid het plan verder uit te werken tot een stedenbouwkundig plan met een verkaveling en inrichting van het perceel.

Het oprichten van woningen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is een bestemmingsplan nodig om de juridische basis te verkrijgen voor de ontwikkeling van de woningen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridische basis.

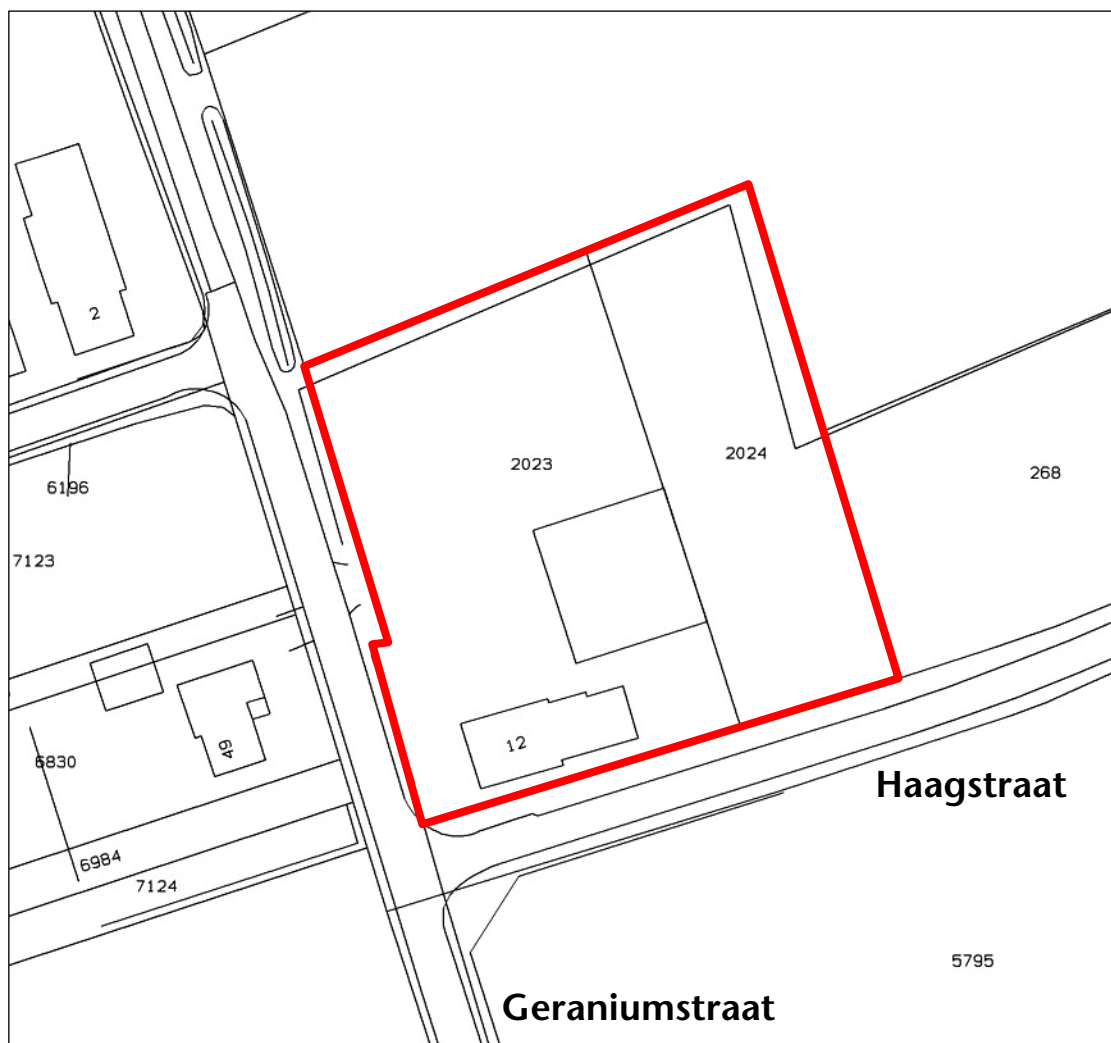
1.2 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zal in hoofdstuk 2 eerst de bestaande situatie worden beschreven. Vervolgens zal hoofdstuk 3 ingaan op het reeds bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 5 behandelt de planologisch relevante uitvoeringsaspecten en in hoofdstuk 6 worden de financieel-economische uitvoeringsaspecten nader bekeken. De bestemmingsplanregels worden in hoofdstuk 7 verduidelijkt in de juridische planaspecten en tot slot worden in hoofdstuk 8 de resultaten van inspraak en overleg beschreven.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging en gebruik van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de aansluiting Haagstraat - Geraniumstraat. De Haagstraat ligt min of meer van west naar oost tussen de Geraniumstraat en de Prinsenvolderstraat. Halverwege wordt deze doorsneden door de Dahliastraat.



Locatie plangebied schaal 1:1000 (GBKN-kaart). Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen 2023 en 2024.

Het plangebied betreft een perceel, kadastraal bekend als sectie T nr. 2023 en 2024. Het gaat om een terrein met een oppervlakte van circa 4200 m². Aan de zuidwestzijde staat evenwijdig aan de Haagstraat de woning, een voormalige boerderij. Aansluitend hieraan bevindt zich een loods ten behoeve van opslag. Tevens is een paardenbak aanwezig. Dit laatste element heeft een tijdelijk karakter. De rest van het terrein bestaat voor het grootste deel uit verharding of halfverharding. In functionele zin betreft het een niet agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. De opslag is bedoeld als voorraad voor detailhandel elders.

De toegang tot het terrein bevindt zich aan de Haagstraat. De Geraniumstraat geeft aansluiting op het hoofdwegennet in Made (Brandestraat / Zuideindsestraat / Van Gilsaan / Crullaan). Aan de noord- en oostzijde staan bomen op de perceelsgrens. Het betreft voor het grootste deel Italiaanse populieren. Langs de Geraniumstraat staan buiten het plangebied (op openbaar terrein) enkele markante bomen.

2.2 Het plangebied in een groter verband

De Haagstraat ligt aan de noordwestelijke zijde van de kern Made. De kern ligt op de overgang van zand- naar veen- en kleigronden. Het landschap rond de kern heeft een kleinschalig karakter.

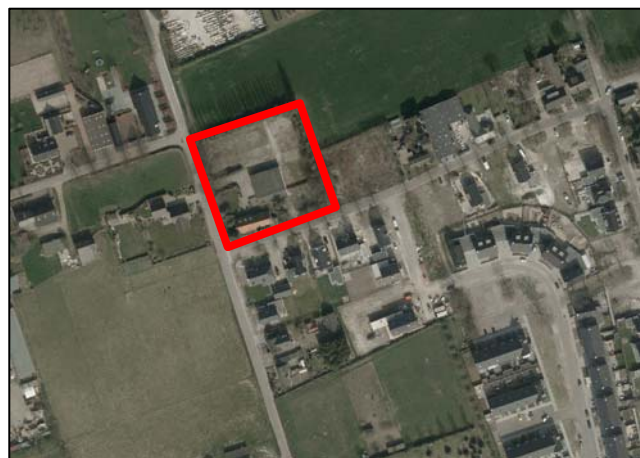
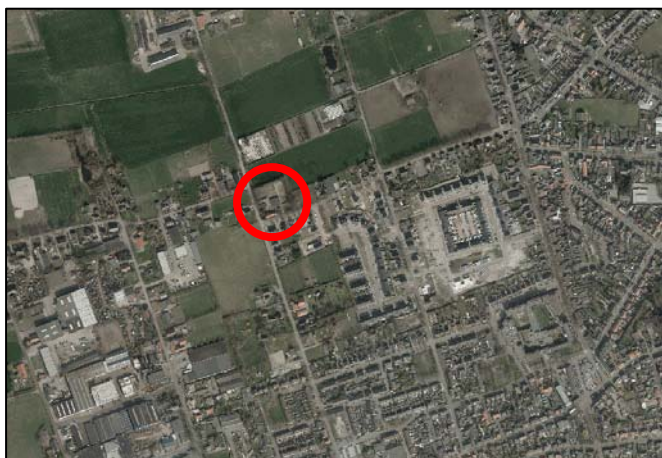
Het oorspronkelijke bebouwingspatroon van Made kenmerkt zich als een verdichting van bebouwing langs veldwegen in een hoofdzakelijk agrarisch landschap. Karakteristiek is het stratenpatroon van de kern vanwege de vierkante verkaveling doorsneden door diagonalen. Langs deze wegen heeft de verdichting met bebouwing plaats gevonden. In de naoorlogse uitbreidingswijken ontbreken de diagonalen. Het vierkante verkavelingspatroon is ook hier op veel plaatsen herkenbaar.

Ook het buitengebied ten westen van de kern Made laat deze al uit de middeleeuwen stammende rechthoekige verkaveling zien: centraal over de hogere gronden loopt in oost-west richting de route Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Adelstraat. In noordelijke richting gaan de hoge zandgronden over in het poldergebied. Prinsenvolderstraat, Dahliastreet, Geraniumstraat, Oude Kerkstraat en Watertorenstraat liggen min of meer noord-zuid georiënteerd, haaks op de hoofdroute. Vierendeelstraat, Haagstraat en Fresiastraat zijn, evenwijdig aan de hoofdroute oost-west georiënteerd. Het gebied tussen Oude Kerkstraat, Watertorenstraat en Kerkdijk is in het verleden ontwikkeld tot het bedrijventerrein Stuivesant. Tussen de huidige bebouwde kom en dit bedrijventerrein is een afwisseling van lintbebouwing en open terreinen te zien. De Haagstraat ligt binnen dit tussengebied.

2.3 Haagstraat

De bebouwing langs de Haagstraat zelf laat een afwisselend patroon zien. Ten oosten van de Dahliastreet is de noordzijde onbebouwd en de zuidzijde volledig bebouwd met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Ten westen van deze kruising is het bebouwingspatroon andersom: de zuidzijde is onbebouwd, de noordzijde bebouwd. Onderhavig perceel is het enige onbebouwde deel in de noordelijke zone. Voor het perceel aan oostzijde van het plangebied, aan de Haagstraat 10, worden tevens plannen ontwikkeld om vrijstaande woningen te realiseren.

Ten zuiden van het plangebied wordt de woningbouwlocatie Prinsenvolder gerealiseerd. Prinsenvolder grenst aan de Haagstraat. In dit plan is de Haagstraat onderdeel van een blokvormige, door groen begeleide ontsluitingsstructuur. Binnen de blokken laat de locatie Prinsenvolder een intensievere bebouwing zien. In noordelijke richting wordt de bebouwing steeds lossier. Aan de Haagstraat is vrijstaande bebouwing voorzien die aansluit op deze lossier wordende bebouwing.



Luchtfoto van Made met daarop de ligging van het plangebied



Bestaande woning vanaf de Geraniumstraat



Toegang bestaande bijgebouw



Westzijde Haagstraat, het plangebied ligt aan de rechterzijde



Oostzijde Haagstraat, de bomenrij domineert

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Drimmelen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de nationale en provinciale overheid. Deze kaders zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. De voor het plan "Haagstraat 12" relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een

zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 4 nieuwe vrijstaande woningen. De ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Het onderhavige plan voldoet aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Aan de woningen is behoefte en daarnaast is de locatie gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Made.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringengebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringengebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Het onderhavige plangebied is gelegen in het zoekgebied verstedelijking. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid van de SVRO.

Verordening Ruimte, 2012

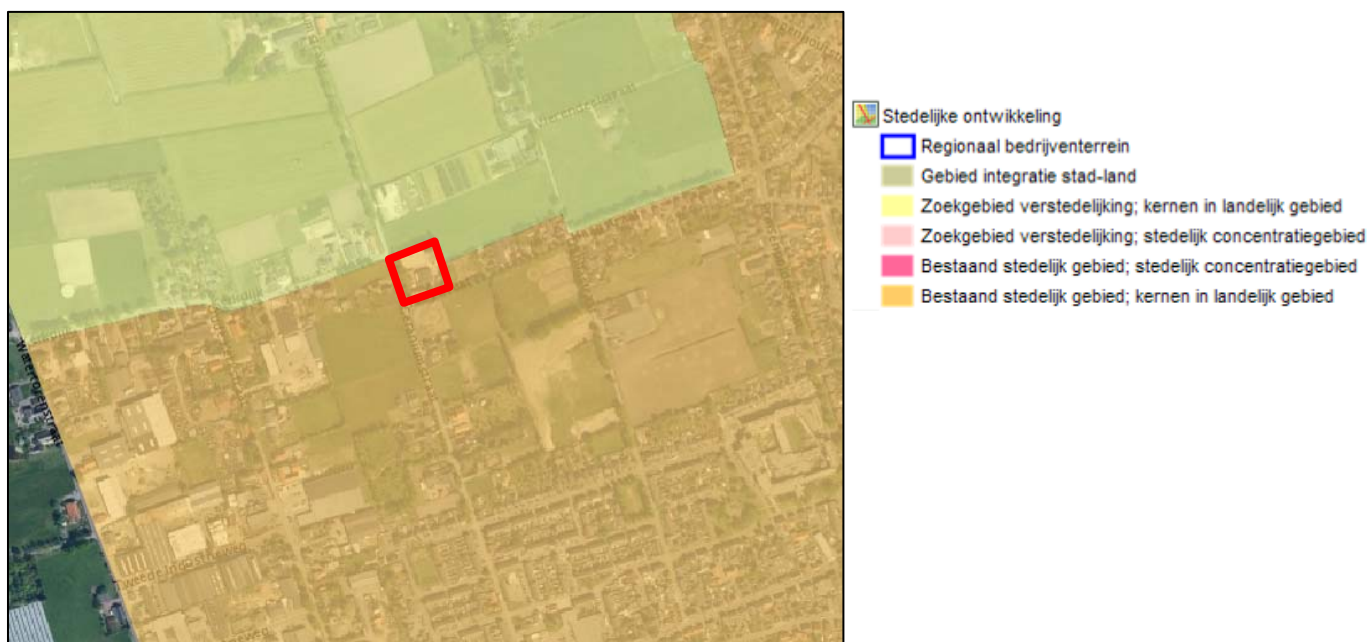
In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde Verordening ruimte 2012, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2012 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan omvat inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de regels uit de Verordening ruimte 2012.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De ligging van het plangebied is weergegeven met een blauwe lijn. Bron: provincie Noord-Brabant



Uitsnede uit de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte 2012. Het plangebied is weergegeven met een rode lijn. Bron: provincie Noord-Brabant.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

StructuurvisiePlus gemeente Drimmelen

De StructuurvisiePlus van Drimmelen is door de gemeenteraad bij besluit van 29 november 2001 vastgesteld.

Efficiënt ruimtegebruik

Het gemeentebestuur van Drimmelen heeft efficiënt ruimtegebruik als een belangrijk uitgangspunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling gesteld. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het geven van prioriteit aan verdichtings- / inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties en het streven om milieuhinderlijke bedrijven in een milieugevoelige omgeving te saneren. Per kern is een inventarisatie gemaakt van de potentiële inbreidingslocaties. Niet altijd hebben verdichten en inbreiden voorrang: uit een stedenbouwkundige afweging kan blijken dat sommige open ruimten juist kenmerkend zijn voor de ruimtelijke/cultuurhistorische structuur. Bij inbreidingen dient aandacht besteed te worden aan de maat en schaal van de locatie en de omgeving; er dus dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden. Wel dienen kansen voor inbreiding en herstructurering benut te worden.

Made

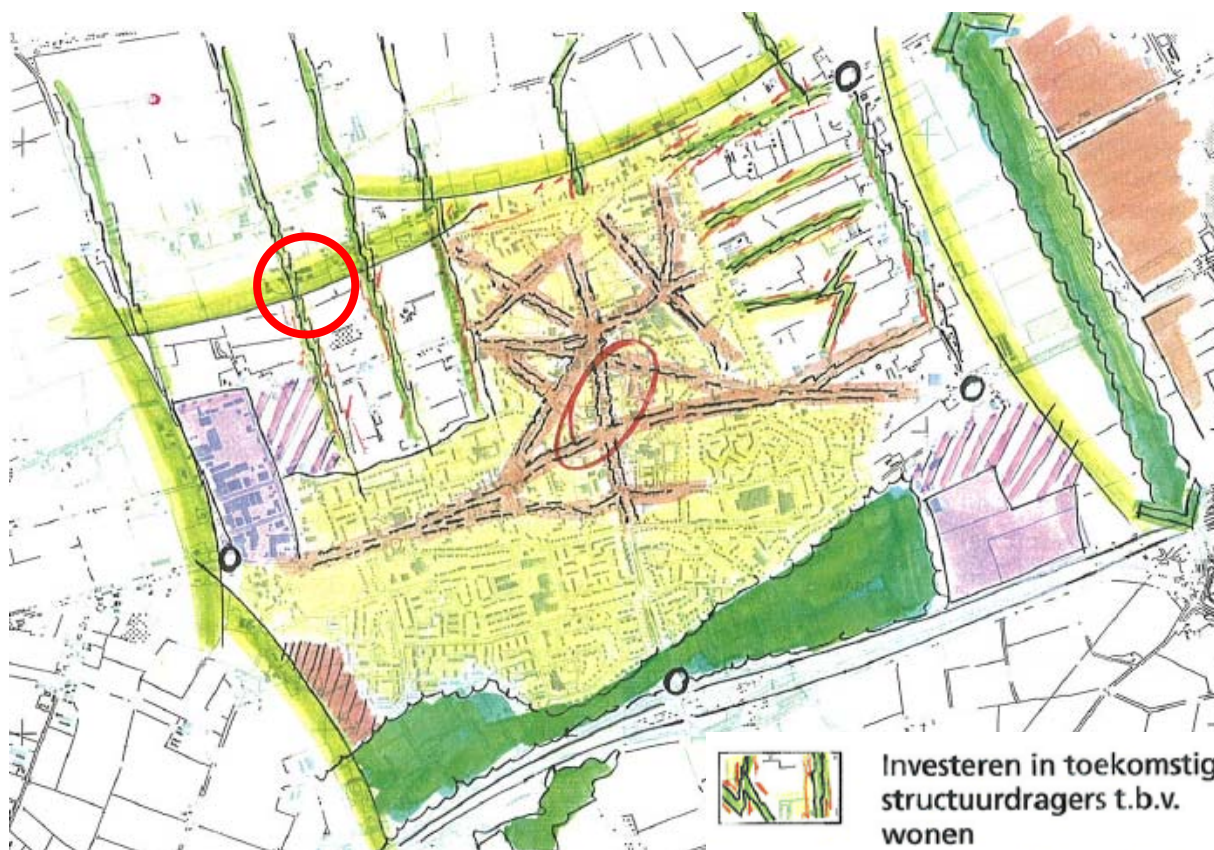
In de StructuurvisiePlus wordt voor de hoofdkern Made aangegeven dat aandacht noodzakelijk is voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Het gemeentebestuur kiest er voor om primair in te zetten op inbreidingslocaties (o.a. sanering hinderlijke bedrijvigheid).

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief bijdraagt aan een efficiënt gebruik van de ruimte, omdat het een inbreidingslocatie betreft. De Haagstraat is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en sluit aan bij de geprojecteerde uitbreidingslocatie Prinsenvolder. In het onderhavige bouwplan is rekening gehouden met de maat en schaal van de locatie. Met het bouwplan wordt aangesloten op de reeds bestaande structuur van vrijstaande lintbebouwing in het noordwesten van Made.

Welstandsnota 2009

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. In de gemeente Drimmelen is in maart 2009 de tweede welstandsnota van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten, de beschermde dorpsgezichten en Nationaal Park de Biesbosch bedoeld.

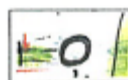
Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Made valt onder de "overige gebieden". Onder deze noemer vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast. Het is in deze gebieden de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Gesteld kan worden dat er vanuit welstand geen belemmeringen zijn ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.



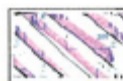
Uitsnede kernenkaart Made, structuurvisie Drimmelen



Investeren in toekomstige structuurdragers t.b.v. wonen



Vormgeven entrees



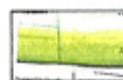
**Zoeklocatie bedrijvigheid
Verbeteren inpassing**



Aanleg dorpsmantel



Revitalisatie Stuivesant



Contouren



Wonen

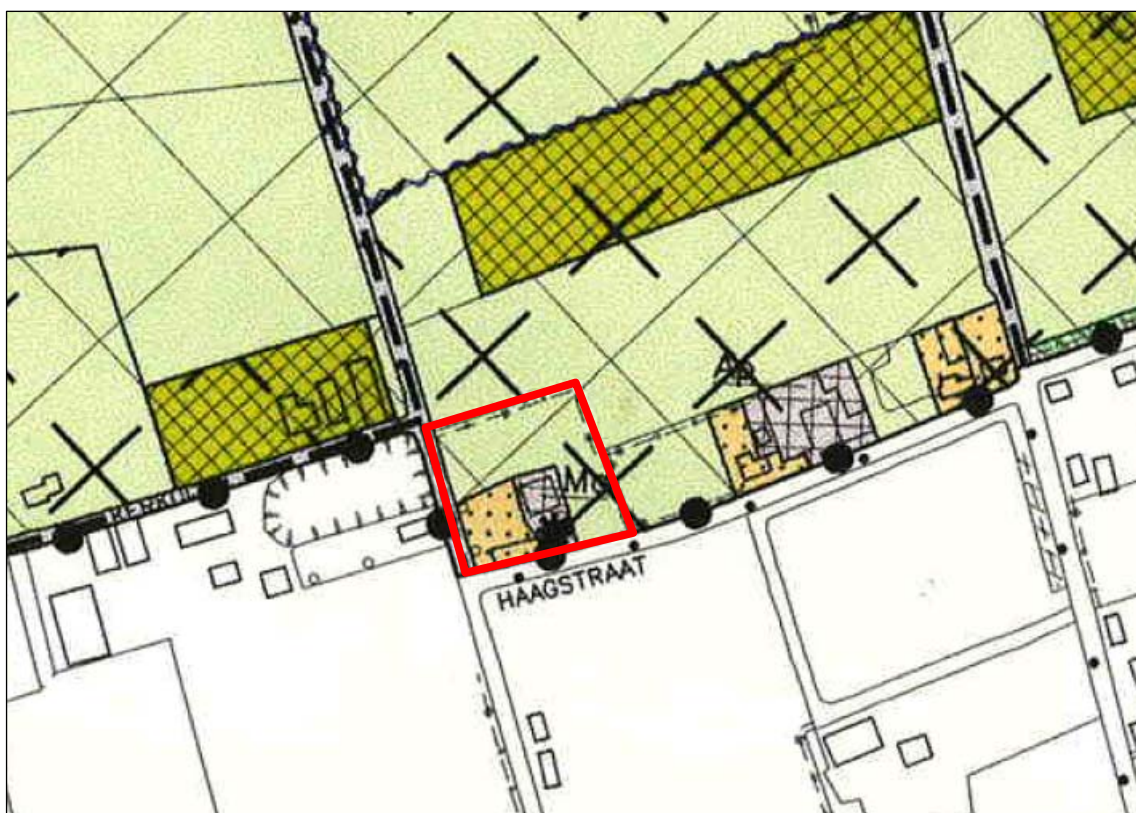


**Dorpsvisie:
Centrum versterken
Versterken hiërarchie
Herinrichten
Verdichten opmaat**

Vigerend Bestemmingsplan "Buitengebied"

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Drimmelen. Dit plan is door de raad vastgesteld op 10 september 1998 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 27 april 1999. Het plangebied is hierin grotendeels bestemd tot "Agrarisch gebied" dat tevens is aangeduid als "kernrandzone". De bebouwing op het perceel is enerzijds bestemd als "Burgerwoningen" en anderzijds als "Niet-agrarische bedrijven" met de aanduiding Magazijn. Ter plaatse van de bestemming "Agrarisch gebied" zijn de gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik en bedrijfsuitoefening, alsmede andere bijbehorende en nevensgeschikte functies en voorzieningen. Ter plaatse van de huidige woning geldt de bestemming "Burgerwoningen". Deze gronden zijn bestemd voor burgerwoningen met bijbehorende voorzieningen. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

Ter plaatse van de loods vigeert de bestemming "Niet-agrarische bedrijven". Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor niet-agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Het maximale bebouwingspercentage binnen de aanduiding 'Magazijn' bedraagt ter plaatse 30%. Binnen de aanduiding 'Kernrandgebied' is de hoofdfunctie landbouw, zij het dat door de aanwezige burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector beperkt zijn. Bij het vrijkomen van bedrijfsgebouwen wordt in eerste instantie gestreefd naar agrarisch hergebruik. Indien dit niet mogelijk blijkt, is omschakeling naar agrarisch verwante bedrijvigheid dan wel burgerwoningen toegestaan. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de vigerende regeling op grond van de bestemmingen, alsmede op grond van de aldaar geldende bouwregels.



Uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Drimmelen. Het plangebied is met een rode lijn aangegeven.



Legenda bestemmingsplan "Buitengebied"

Vastgesteld bestemmingsplan Kom Made

De gemeente Drimmelen heeft in 2013 voor de bebouwde kom van de kern Made één alomvattend bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan vormt een onderdeel van het actualisatietraject van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Drimmelen. In het kader van dit traject is vastgesteld dat het gebied dat tot de kern van Made wordt gerekend wordt verruimd, zodanig dat het onderhavige plangebied geen onderdeel van het buitengebied meer uitmaakt maar onderdeel uitmaakt van de kern. Dit uitgangspunt wordt opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan. De systematiek van de regels van dit bestemmingsplan is afgestemd op de regels van het bestemmingsplan Kom Made. Gesteld kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het nieuwe beleid van de gemeente Drimmelen.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het voornemen bestaat vier in de omgeving passende woningen te realiseren. De bestaande woning / voormalige boerderij is hierbij gehandhaafd en bepaalt het karakter van dit gebied. Alle overige bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Het bedrijf is naar een andere locatie verplaatst.



Schets bebouwingsvoorstel locatie (1:1000)

Passendheid in de omgeving

De realisering van deze woningen sluit aan op Prinsenvolder. Deze wijk ligt ten zuiden van de Haagstraat. Hierbij is de Haagstraat, evenals de andere bestaande straten rond het plan Prinsenvolder, onderdeel van een blokvormige, door groen begeleide ontsluitingsstructuur. Zij leiden het verkeer naar de verzamelroute Brandstraat / Zuideindsestraat / Van Gilsaan / Crullaan. Deze wegen vormen de hoofdontsluiting voor Made aan de zuidwestzijde. Zij bieden een aansluiting op de rijksweg A59 en/of de provinciale weg N285. Binnen de blokken laat Prinsenvolder een intensievere bebouwing zien. Ten noorden hiervan, bijvoorbeeld in de richting van de Haagstraat, wordt de bebouwing losser. Daarmee vormt onderhavige

ontwikkeling een overgang tussen het verstedelijkte gebied en het buitengebied. Het bouwplan aan de Haagstraat 12 is passend binnen de totale ontwikkeling van het gebied.

De te realiseren woningbouw dient ook aan te sluiten bij de bestaande karakteristiek van de directe omgeving. Aan de Haagstraat zijn twee vrijstaande woningen geprojecteerd. De perceelsbreedte bedraagt circa 15,50 meter. Daarmee is deze perceelbreedte nagenoeg gelijk aan die van de drie woningen, die oostelijk hiervan (op het perceel Haagstraat 10) zijn geprojecteerd. De twee woningen zijn haaks op de weg geplaatst om zo de massavorming naar de weg toe te beperken. Op de hoek van de Haagstraat en de Geraniumstraat blijft de bestaande woning / voormalige boerderij gehandhaafd. Aan de zijde van de Geraniumstraat zijn eveneens twee woningen geprojecteerd. Ook deze woningen zijn haaks op de weg geplaatst. Daarnaast zijn ze op ruime afstand van de weg geprojecteerd (in de rooilijn van de bestaande woning). Op deze wijze wordt de overgang van bebouwing naar het buitengebied zo geleidelijk mogelijk gemaakt.

4.2 Bebouwing

De bebouwing in de nieuwe situatie bestaat uit vier nieuwe woningen, waarvan twee georiënteerd op de Geraniumstraat en twee georiënteerd op de Haagstraat, en de bestaande boerderij. Het hoekperceel waarop de bestaande boerderij is gelegen is ruim gedimensioneerd. De nieuw te bouwen woningen blijven zodoende op afstand van de boerderij. In paragraaf 4.4 is in detail weergegeven hoe de bebouwing wordt vormgegeven.

4.3 Inrichting terrein

Het perceel wordt gekenmerkt door een bijna gesloten rij bomen aan vier zijden. Alleen bij de bestaande woning ontbreken bomen. Aan de zijde van de Geraniumstraat bevinden zich buiten het plangebied, in de openbare ruimte enkele zeer markante bomen. Deze zullen ook in de toekomst het groene beeld van de locatie blijven bepalen. Aan de noord- en oostzijde staat een lange rij Italiaanse populieren op de perceelsgrens. Het streven is deze groene elementen bij de herontwikkeling te handhaven.

4.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In detail zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden aangehouden:

- er is een geleidelijke overgang van verstedelijkt gebied naar buitengebied;
- de bestaande woning zal in omvang en karakter worden gehandhaafd;
- de overige aanwezige bebouwing zal worden gesloopt;
- voor een eenduidig straatbeeld is de voorgevelrooilijn afgestemd met de al bestaande bebouwing en de toekomstige bebouwing aan de Haagstraat. Dit betekent dat de afstand van de voorgevel tot de Haagweg minstens 5 meter bedraagt voor de woningen aan deze weg;
- aan de zijde van de Geraniumstraat is de opzet ruimer. De afstand van de voorgevel tot de straat is hier minimaal 10 meter (gelijk met de zijgevel van de bestaande woning op het perceel);
- naast het hoofdgebouw wordt een afstand van minimaal 3 meter tot de perceelgrens aangehouden om het vrijstaande karakter van de woningen te benadrukken;

- de bestaande groenvoorzieningen worden in principe gehandhaafd. Daarnaast wordt gestreefd naar groen ingerichte percelen. Dit betreft met name de tuinen.

Voor de vier geprojecteerde woningen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het perceel wordt opgedeeld in vijf percelen. De oppervlakte van elk perceel varieert van 600 m² tot 1170 m².
- op elk van de percelen kan een vrijstaande woning gerealiseerd worden. In overeenstemming met de uitgangspunten voor het buitengebied gelden hier de volgende bebouwingsvoorschriften:
 - o Het hoofdgebouw dient op ten minste 3 meter vanuit de zijdelingse perceelgrens gerealiseerd te worden.
 - o De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter.
 - o De nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter.
 - o Het bouwvlak mag tot maximaal 70% worden bebouwd.
 - o De goothoogte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3.3 meter en de absolute hoogte niet meer is dan 6 meter.
- de uitstraling van de woningen zal gevarieerd en dorps zijn, passend bij de landelijke sfeer die in deze lintstructuur wordt nagestreefd.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van de woningen aan de Haagstraat 12 dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het onderhavige initiatief wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- geluid;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- verkeer.

5.2 Bodem

Door Econsultancy is in november 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Geconstateerd wordt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. Ter plaatse van boringen 02, 09, 10 en 13 is een stabilisatielaag aangetroffen bestaande uit split. Ter plaatse van boringen 04, 07 en 08 is een stabilisatielaag aangetroffen bestaande uit grind of grind. Tevens is er bij boringen 01, 02 en 03 tot maximaal 1,0 m-mv een zintuiglijke verontreiniging met baksteen waargenomen. Verder zijn er geen zintuiglijke verontreinigingen aangetroffen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met koper. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging, alsmede de nieuwbouw in het plangebied. Het bodemonderzoek is bijgevoegd in Bijlage 1.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In september 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen het Waterbeleidsplan 2012-2016 vastgesteld, hierin is opgenomen het Verbreed GRP. In deze nota is een gezond en duurzaam watersysteem in de gemeente Drimmelen onderbouwd. Deze nota is een vervolg op het Waterbeleidsplan 2007-2010. Daar waar het Waterbeleidsplan 2007-2010 vooral de randvoorwaarden en uitgangspunten (en daarmee het ambitieniveau) van het waterbeleid geeft, gaat het Waterbeleidsplan 2012-2016 vooral (maar niet uitsluitend) in op de concrete uitwerking van dit ambitieniveau in concrete maatregelen. Het Waterbeleidsplan 2012-2016 beschrijft het beleid van de gemeente Drimmelen en de te nemen maatregelen ten aanzien van het stedelijke afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater in het bebouwde gebied. De visie, ambities, doelstellingen, streefbeelden en speerpunten als beschreven in het Waterbeleidsplan 2007-2010 blijven onverminderd van kracht en vormen het kader waarbinnen het beleid is uitgewerkt.

Ten aanzien van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht kiest de gemeente Drimmelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe voor een duurzaam water- en rioleringsstelsel. De voorkeursvolgorde "omgaan met hemelwater en afvalwater", zoals vastgelegd in het landelijke beleid, dient zoveel mogelijk als richtsnoer. Ten aanzien van het grondwatersysteem heeft de gemeente voldoende aandacht voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente al een brongericht beleid door schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk te ontvlechten. Voor het afkoppelen van hemelwater gaat de voorkeur uit naar infiltreren, vervolgens afvoeren naar open water en als laatste tijdelijke aansluiting op gemengde riolering. Ten aanzien van de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente Drimmelen bij ruimtelijke planvorming uit van de zogenoemde 'lagenbenadering', bestaande uit de lagen ondergrond, netwerken en occupatiepatroon. Het grondwatersysteem maakt onlosmakelijk deel uit van deze 'ordenende' ondergrond. Het voorkomen van grondwateroverlast, schades en gezondheidsproblemen als gevolg van te natte (of te droge) omstandigheden, begint voor de gemeente bij ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke plannen heeft de gemeente de ambitie om 'hydrologisch neutraal' te ontwikkelen. Dit betekent dat de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand niet wordt verlaagd ten behoeve van een functiewijziging. Ook betekent hydrologisch neutraal dat de waterafvoer uit het plangebied minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangspositie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregiem zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overtollig water te bergen in de bodem.

Onderzoek

Door Econsultancy is in november 2011 in het plangebied de geohydrologische bodemgesteldheid onderzocht, vervolgens is een watertoets uitgevoerd (eindrapportage, versie 3). Geconstateerd wordt dat de bodem bestaat uit voornamelijk matig fijn tot plaatselijk zeer grof, zwak siltig zand. Plaatselijk bestaat de bovengrond uit stol. De bovengrond is bovendien zwak grindig. De bodem is plaatselijk sterk betonhoudend, zwak tot sterk textielhoudend en zwak asfalt- en baksteenhoudend. Er zijn geen gleyverschijnselen waargenomen. Tevens zijn de boorprofielen van het verkennend bodemonderzoek geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ondergrond tot maximaal 3,8 m-mv bestaat uit zwak siltig, matig fijn tot zeer fijn zand. Het grondwaterniveau bevond zich tijdens de veldwerkzaamheden ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek op ongeveer 1,5 m-mv. Uitgaande van de verzamelde gegevens wordt

geadviseerd uit te gaan van een GHG van 0,9 m-mv. De doorlatendheid van de onderzochte bodemlaag is geclassificeerd als goed doorlatend, waarbij een k-waarde van 1,1 tot 5,6 m/dag is aangetoond. De binnen de onverzadigde zone voorkomende zwak siltige, matig fijn tot zeer grove zandlagen worden derhalve geschikt bevonden voor de infiltratie van hemelwater.

Uit de watertoets blijkt dat de bodem ter plaatse, gelet op de bodemopbouw, de doorlatendheid en het grondwaterniveau, geschikt is voor het vasthouden en infiltreren van hemelwater. Voor infiltratie op eigen terrein is, uitgaande van een worst case scenario, een infiltratievoorziening met buffer benodigd van maximaal 134 m³. Gezien de totale oppervlakte van de onderzoekslocatie ($\pm 4.000 \text{ m}^2$) en de GHG wordt, om het afstromend hemelwater in de toekomstige situatie vast te houden en geleidelijk af te voeren naar het grondwater, een infiltratievoorziening aangelegd. Deze voorziening kan worden aangelegd in de vorm van een infiltratievijver, infiltratiekratten of koffers. Omdat het hemelwater hiermee in de directe omgeving van het plangebied vastgehouden wordt, wordt hiermee voldaan aan het hydrologisch neutraal bouwen. Bij de aanleg van een infiltratievoorziening dient tevens een overloopvoorziening op de noordelijk gelegen sloot te worden gerealiseerd. De maximale afvoerlimiet van hemelwater op de watergang mag volgens het waterschap 2,34 l/sec/ha zijn voor een T=10 bui en 3,34 l/sec/ha zijn voor een T=100 bui. Dit om afwenteling op de omgeving bij onder andere piekafvoeren te voorkomen. Bij aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden aangegeven welke infiltratievoorziening in het onderhavige plangebied wordt toegepast.

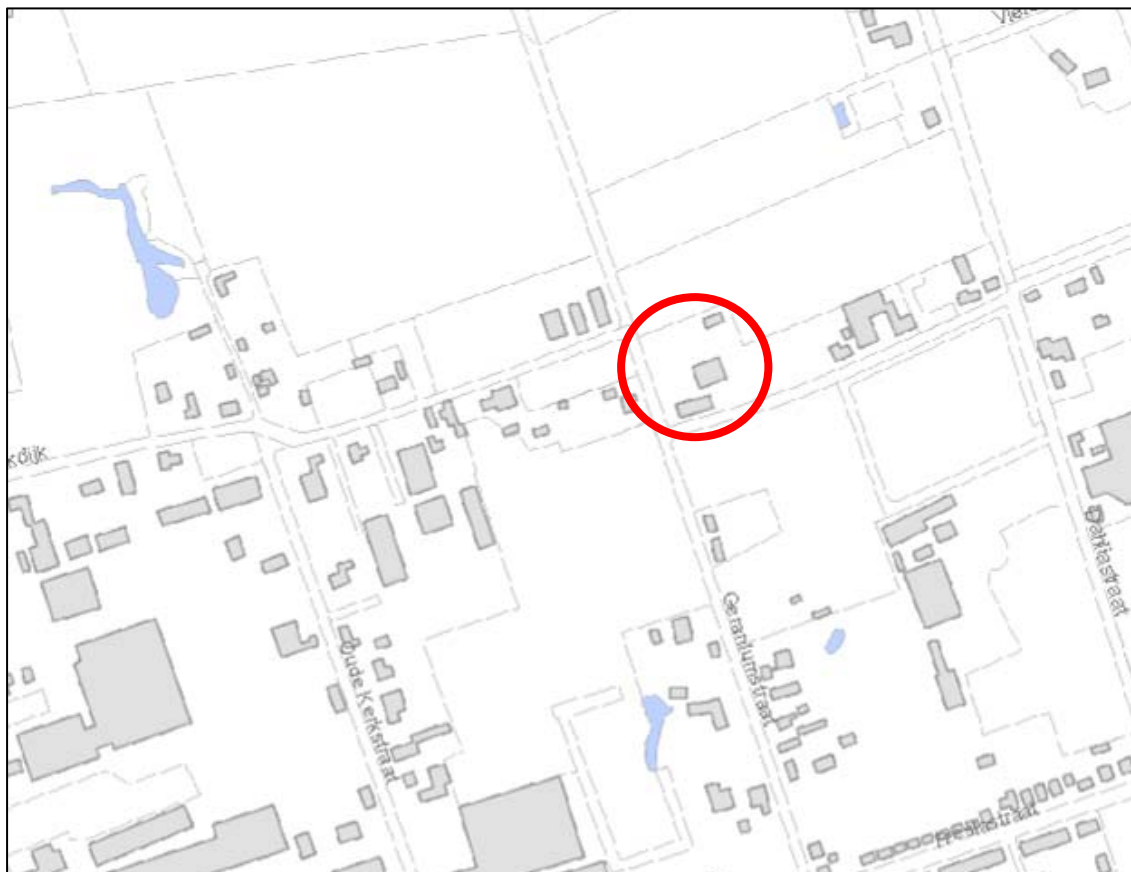
Ten aanzien van de vuilwaterafvoer wordt geconstateerd dat het plangebied ligt binnen een gebied met drukriolering. Uitgangspunt bij de dimensionering van een drukriool is dat alleen het huishoudelijk afvalwater verwerkt wordt en dat het hemelwater ofwel af wordt gevoerd naar oppervlaktewater ofwel infiltreert in de bodem. Voor de afvoer van vuil water zal aangesloten moten worden op het bestaande systeem. De nieuwe vuilwaterstromen kunnen, of via een vrijvervalaansluiting of via een nieuw te plaatsen pompput naar de bestaande pompput worden afgevoerd. Voor de keuze tussen één van beide systemen zijn de hoogteliggingen van de locatie en de omgeving van belang. De kosten voor de aanleg en de aansluiting op de drukriolering zijn voor de initiatiefnemer. Bij aanvraag om een omgevingsvergunning wordt een keuze gemaakt voor de aansluiting op het riool. De watertoets is bijgevoegd in Bijlage 2.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de beleidsmemo Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Als onderdeel van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is er een nieuwe Cultuurhistorische Waardenkaart vastgesteld in 2010. Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door toedoen van onderhavig plan aangetast (zouden) kunnen worden. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van dit aspect.



- | | |
|---|---|
| <p>▼ Provinciaal belang cultuurhistorie</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Regio <input checked="" type="checkbox"/> Cultuurhistorisch landschap <input checked="" type="checkbox"/> Cultuurhistorisch vlak <input checked="" type="checkbox"/> Archeologisch landschap <input checked="" type="checkbox"/> Complex van cultuurhistorisch belang | <p>▼ Overige cultuurhistorische informatie</p> <p>▼ Rijksinformatie</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Rijksmonumenten <input checked="" type="checkbox"/> Beschermd stads- en dorpsgezicht <input checked="" type="checkbox"/> Archeologische monumenten <input checked="" type="checkbox"/> Indicatieve archeologische waarden <ul style="list-style-type: none"> hoog / middelhoog |
|---|---|

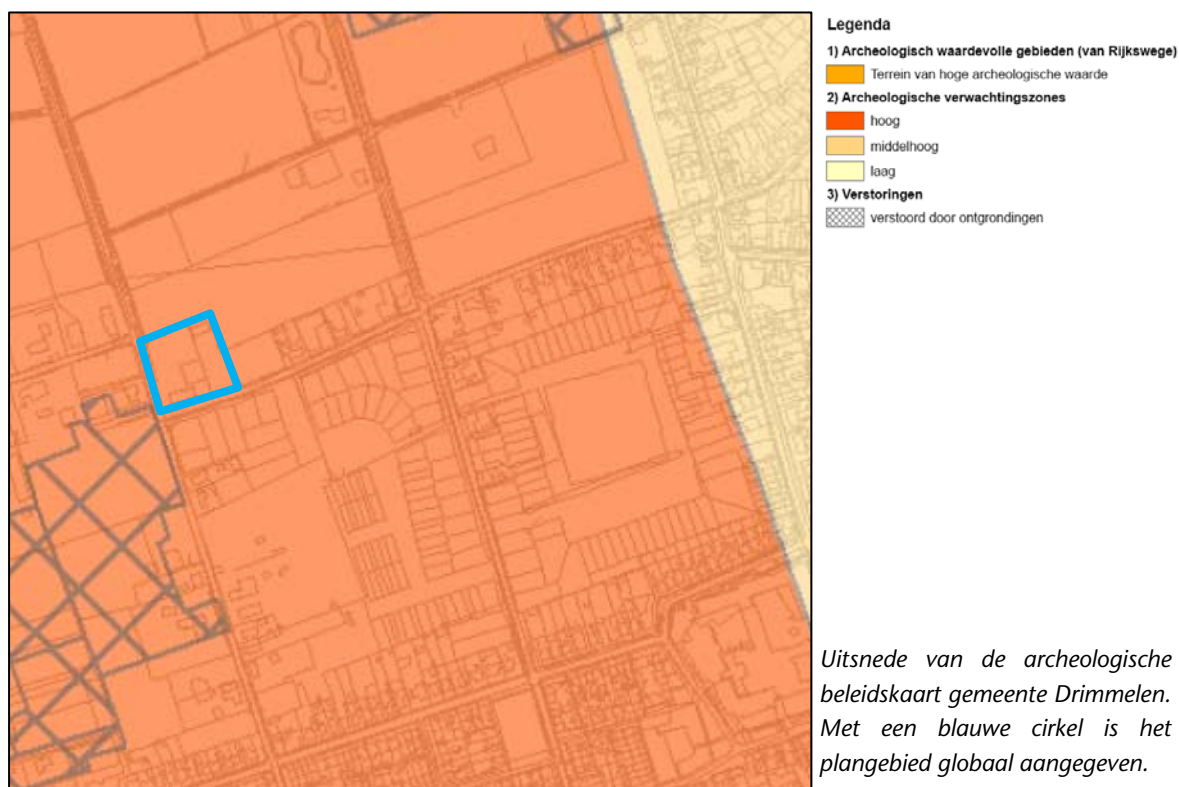
Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010. Het plangebied is rood omcirkeld.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Erfgoedkaart opgesteld. Onderdeel van de Erfgoedkaart maakt uit een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel, op basis waarvan het archeologische beleid is geformuleerd. Het archeologische verwachtingsmodel is tot stand gekomen op basis van twee parameters. Ten eerste worden in de Erfgoednota verschillende tijdperiodes onderscheiden, die al dan niet aanleiding geven tot het verwachten van archeologische resten. De tweede parameter gaat, als aanvulling op de archeologische verwachting per periode, in op de scope van de zoekoptie voor het opstellen van de archeologische verwachting. Bij de archeologische beoordeling van een locatie wordt ingegaan op datering, complextype, omvang, diepteligging, locatie, uiterlijke kenmerken en mogelijke verstoringen. De gemeente Drimmelen heeft er voor gekozen om bij de toepassing van de parameters het geomorfologische landschap als basis te nemen voor het archeologische verwachtingsmodel, gecombineerd met de historische geografie. Dit leidt tot een archeologische beleidskaart waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst. Op deze gemeentelijke archeologische beleidskaart is het onderhavige plangebied aangemerkt als gelegen in een hoge archeologische verwachtingszone.

Het archeologisch verwachtingsmodel is onderverdeeld in drie verwachtingseenheden namelijk, een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting en een lage archeologische verwachting. De verschillende verwachtingszones geven de mate van verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten aan. Ze geven dus niet aan of er archeologische waarden aanwezig zijn. Aan deze verwachtingszones zijn vrijstellingsgrenzen – omvang en diepte – gekoppeld. Dit betekent dat er alleen een onderzoeksplicht is als een ontwikkelingslocatie groter is dan 100 m² en de gronden dieper dan een halve meter roert.



Made algemeen

Made is ontstaan als agrarische nederzetting op de gezamenlijke hooilanden (mede/made) die bij de stad Geertruidenberg behoorden. In eerste instantie ontstond een nederzetting langs de Voorstraat. Deze straat ligt nog altijd als een losse straat in het landschap, zij het dat de bebouwing sterk van karakter is veranderd en is vernieuwd. Het stervormige centrum van Made is later ontstaan en in de loop der tijd langzamerhand ingevuld met bebouwing. Van open tussenruimten is in de huidige tijd weinig bewaard gebleven. Wel is het stervormige patroon nog altijd zichtbaar, (Koopmanschap, Visser-Poldervaart en Arkema 2011: 44).

In november 2011 is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting voor resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum is middelhoog is. De archeologische verwachting voor resten uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen is laag. De archeologische verwachting voor resten uit de Nieuwe tijd is middelhoog. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek blijkt dat de bodem in hoofdlijnen bestaat uit een bouwvoor van 30 cm, bestaande uit matig fijn zwak humeus donker grijsbruin zand. Hieronder bevindt zich een menglaag van gemiddeld 50 cm dik met een relatief hoog humus gehalte. Onder deze laag bevindt zich een verstoorde laag van gemiddeld 20 cm dikte. Hieronder bevindt zich dekzand bestaande uit matig fijn, geel zand. Het gebied is in de Middeleeuwen en de vroege Nieuwe tijd afgegraven ten behoeve van de veenwinning. De menglaag onder de bouwvoor is waarschijnlijk het gevolg van de grondverbetering doordat het restant van het veen waarschijnlijk met de ondergrond is verploegt om een vruchtbare, goed doorlatende grond te creëren. Door de in alle boringen aangetroffen verstoringen onder de bouwvoor tot grote diepte (85-125 cm -mv), worden er geen archeologische waarden meer in situ verwacht. Op basis van deze bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de locatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Het archeologisch onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 3.

5.5 Flora en fauna

Binnen ruimtelijke projecten is het noodzakelijk aandacht te schenken aan het natuur- en soortenbeleid. Ten aanzien van de regelgeving heeft men hierbij te maken met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De Nederlandse wet- en regelgeving geeft daarbij tevens invulling aan de Europese wet- en regelgeving, waaronder de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden dient de initiatiefnemer na te gaan of binnen, dan wel in de directe omgeving, beschermde natuurwaarden aanwezig zijn die negatieve effecten ondervinden van de ingrepen (vernietiging, verstoring, versnippering).

De omvang van onderhavig plangebied is beperkt van schaal en bestaat enkel uit braakliggende gronden c.q. weiland. Het gebied bevindt zich niet in of nabij Speciale Beschermingszones (SBZ), aangewezen in het kader van de Vogel en/of Habitatrichtlijn of binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

De begroeiing wordt gekenmerkt door algemene kruidensoorten van droge tot vochtige vegetaties, zoals grassen, kruipende boterbloem, paardenbloem en witte klaver. Het weiland en de nabij (op de perceelsgrens) gelegen groensingels zijn een geschikt leefgebied voor diverse algemene muizensoorten. Voor deze algemene soorten geldt geen ontheffingsverplichting.

Daarom is de conclusie dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dieren plantensoorten bevinden die nieuwbouw wezenlijk kunnen beïnvloeden. Ten aanzien van de groensingels zijn geen nadere mitigerende maatregelen benodigd. Dit betekent dat er vanuit flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging. Voor de groep van algemene soorten geldt een afwijkingsmogelijkheid van de ontheffingsplicht. De eventueel aanwezige soorten in het plangebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

5.6 Wegverkeerslawaaï

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben geen onderzoekszone. Ter plaatse van de Haagstraat en de Geraniumstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur.

Gelet op het bepaalde in artikel 74, tweede lid is in dit geval een akoestisch onderzoek voor de onder punt 1 en 2 genoemde wegen niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn.

5.7 Bedrijven en milieuhinder

Bij de realisatie van een locatie dient onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid vanuit milieuoogpunt belemmerende functies. Het gaat hierbij zowel om geur-, stof- als geluidhinder. Enerzijds dient bekeken te worden of de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen milieugevoelige functies in het plangebied. Anderzijds moet duidelijk zijn dat de realisatie van de milieugevoelige functies geen nadelige gevolgen heeft voor de activiteiten van de nabijgelegen bestaande bedrijvigheid. Ten aanzien van stof- en geluidshinder zijn er geen belemmeringen.

Ten aanzien van geur kan worden geconcludeerd dat binnen een straal van 500 meter van de locatie, op basis van het bestand veehouderijen van de provincie Brabant, 3 veehouderij bedrijven binnen deze straal liggen. De bedrijven aan Kerkeind 2 en Dahliastraat 46 zijn niet

meer aanwezig. Het bedrijf aan Vierendeelstraat 7 heeft een vaste maatgevende geurcontour van 50 meter. Deze contour is op ruime afstand van de nieuwbouwlocatie gelegen en heeft daardoor geen beperkende invloed. De belangen van de omliggende veehouderij wordt niet geschaad. Ten aanzien van het leefklimaat is op basis van de geurcontourenkaart van de gemeente Drimmelen geconstateerd dat de achtergrondbelasting goed is en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

5.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

De gemeente Drimmelen heeft een beleidsvisie opgesteld ten aanzien van het aspect externe veiligheid. De "Beleidsvisie Externe Veiligheid" is door de gemeenteraad van Drimmelen vastgesteld op 15 april 2010. In de visie van de gemeente is het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid gericht op het beperken van de risico's die burgers in Drimmelen lopen als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen, met als doel een veiliger woon-, werk-, en leefomgeving, passend bij de plattelandsgemeente Drimmelen.

De gemeente Drimmelen kan, uiteraard binnen de kaders van de wet, zelf keuzes maken over het niveau van veiligheid. Daartoe hanteert de gemeente Drimmelen een aantal strategische uitgangspunten, deze zijn onderverdeeld in de volgende vier categorieën: risicovolle bedrijven, risicovolle infrastructuur, ruimtegebruik nabij risicobronnen en beheersbaarheid. Ruimtelijk relevant zijn de volgende strategische uitgangspunten:

- het opheffen van bestaande niet-acceptabele risicosituaties;
- het toepassen van een uitsterfbeleid voor bestaande risicovolle bedrijven in risicoluw gebied;
- nieuwe risicovolle bedrijven zijn alleen toegestaan in gemengd gebied;
- het transport over de weg door de kernen zoveel mogelijk beperken;
- het toepassen van ruimtelijk maatwerk langs risicovolle infrastructuur;
- het reguleren van externe veiligheid met behulp van bestemmingsplannen.

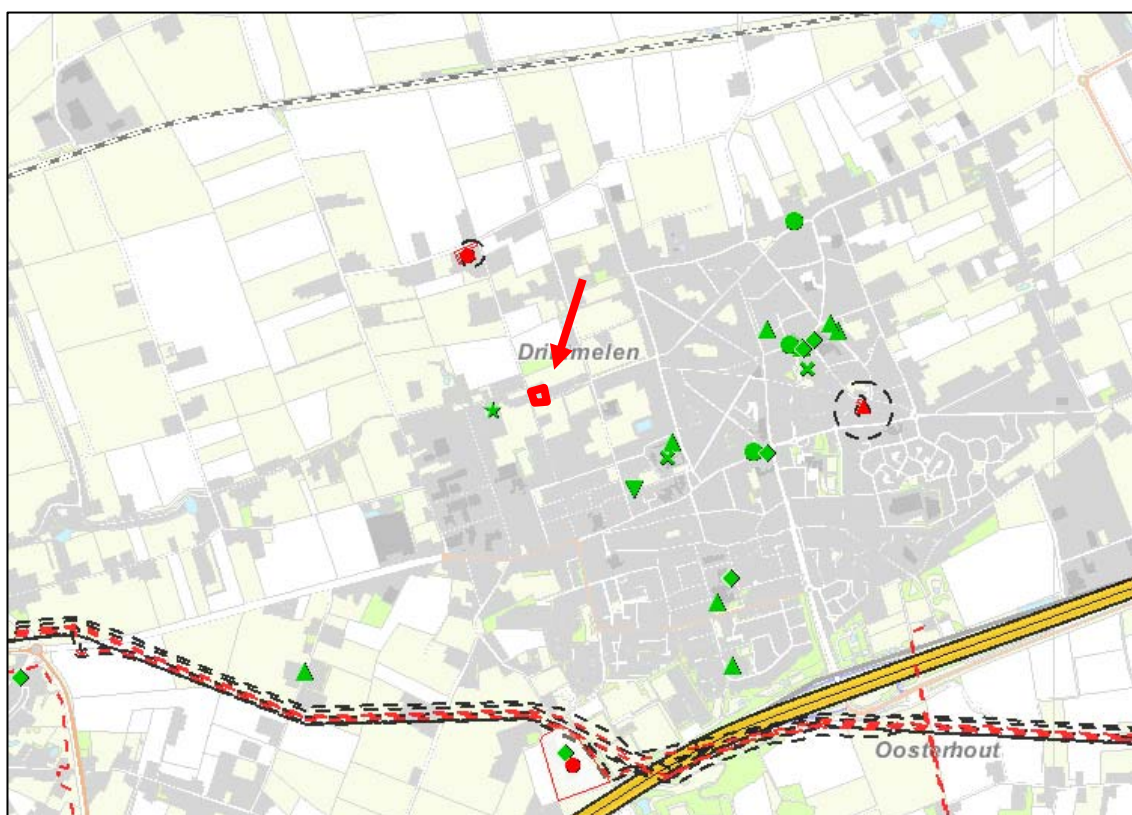
Met betrekking tot het laatstgenoemde uitgangspunt wil de gemeente Drimmelen in nieuwe ruimtelijke besluiten een heldere scheiding aanbrengen tussen gebieden voor kwetsbare objecten en gebieden met risicobronnen. Op basis hiervan wordt gebiedsgericht beleid gevoerd in plaats van brongericht beleid. Het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in twee typen: 'risicoluw gebied' en 'risico gemengd gebied'. Het onderhavige gebied is gelegen in risicoluw gebied. Dit type gebied biedt alle ruimte voor wonen, zorg en werken zonder risico's voor

externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling er geen beleidsmatige belemmeringen zijn.

Ad. 1 Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overliden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van de Haagstraat in Made aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant.



- Veiligheidsafstanden
 - [Risicocontour 10-6/jr](#)
 - [Maatregelzone kernenergie](#)
 - [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)
 - Professioneel vuurwerk
 - Consumentenvuurwerk
 - [Zone 1 vliegveld](#)
 - [Zone defensie](#)
 - Zone A
 - Zone B
 - Zone C
- Ongevallen gevaarlijke stoffen
- Ongevallen verkeer en vervoer
- Natuurrampen
- Paniek/verstoring
- Kwetsbare objecten
 - [Woonverblijf](#)
 - [Hotel/ pension](#)
 - [Onderwijsinstelling](#)
 - [Ziekenhuis](#)
 - [Tehuis](#)
 - [Publieksgebouw](#)
 - [Kantoor/ bedrijf](#)
 - [Ander object](#)
- Gebieden en populaties
- Kaart ondergrond

*Uitsnede uit de Risicoatlas Noord-Brabant.
Het plangebied is in rood aangegeven.*

Ad. 2 Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van het plangebied aan de Haagstraat in Made zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Ad. 3 Luchthavens

Het plangebied is niet gelegen nabij luchthavens.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.9 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

5.10 Luchtkwaliteit

Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig plan betreft de realisatie van vier grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.11 Verkeer

De percelen zijn bereikbaar vanuit de Haagstraat respectievelijk Geraniumstraat. Het parkeren geschiedt op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte gereserveerd in de vorm van een garage c.q. opstelplaatsen naast de woning. Op basis van de in hoofdstuk 4 weergegeven situatieschets kan uitgegaan worden van minimaal 2 parkeerplaatsen per kavel, waarmee voldaan kan worden aan de gemeentelijke parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Drimmelen heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

7.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Wonen (artikel 3)

Binnen deze bestemming zijn maximaal vijf woningen toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen en in de vorm van de bestaande boerderijwoning. Onderhavig plan betreft een ruime regeling. Gewerkt wordt met één bouwvlak en vijf gevellijnen. De voorgevel van de woningen dient te worden opgericht in de gevellijn. De hoogtematen voor hoofdgebouwen en de regels voor bijbehorende bouwwerken zijn in de regels omschreven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In zijn de algemene regels gegeven.

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4. Bro).

Algemene gebruiksregels (artikel 5)

In de algemene gebruiksregels worden algemene gebruiksregels ten aanzien van de grond en bestemmingen opgenomen. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik expliciet worden uitgesloten (strijdig gebruik).

Algemene afwijkingsregels (artikel 6)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvoor middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Binnen dit plan betreft het een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van mantelzorg.

Algemene procedureregels (artikel 7)

Dit artikel geeft aan welke procedure gevolgd dient te worden als gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Afgesloten wordt met de overgangs- en slotregels, bestaande uit:

Overgangsrecht (artikel 8)

In deze bepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De formulering van het overgangsrecht wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.1 Bro.

Slotregel (artikel 9)

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie via inspraak, overleg en zienswijzen. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Overleg

Het bestemmingsplan is aangeboden aan de wettelijk verplichte overlegpartners. Het waterschap Brabantse Delta heeft een overlegreactie gegeven op de waterparagraaf en de watertoets. De reactie betrof het opnemen van de juiste informatie over de afvoersnelheden van water. Op basis van de overlegreactie zijn het bestemmingsplan en de watertoets herzien. De overige partners hebben geen reactie gegeven.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "Haagstraat 12" heeft van 28 juni tot en met 29 augustus 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. De regioarcheoloog heeft verzocht om in plaats van het concept rapport de definitieve rapportage van het archeologische onderzoek bij te sluiten. Het definitieve rapport is bijgevoegd in de bijlagen van het vastgestelde bestemmingsplan.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vindt er één ambtelijke wijziging plaats. Op verzoek van initiatiefnemer en na nadere bestudering is een aanpassing van de goot- en bouwhoogte wenselijk. Dit in lijn met de direct naastgelegen bebouwing en de mogelijkheden die de bestemmingsplanregels bieden. De maximale goot- en bouwhoogte zijn nu respectievelijk maximaal 5 en 10 meter. Dit wordt respectievelijk maximaal 6 en 10 meter.

Bijlagen

